

## Strategi Penyelesaian Eksekusi Terhadap Benda Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah

Supriyadi

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Kudus

\*Email korepondensi: [arbysupriyadi@gmail.com](mailto:arbysupriyadi@gmail.com)

### Abstract

*The urgency of collateral in financing is important for the sustainability of Islamic banking in order to contribute to the economy of the people. But often if the debtor wan achievements, creditors have difficulty in executing collateral objects, therefore it is necessary to have a strategy to settle collateral objects in Islamic financing. This research is a doctoral study using secondary data which includes primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials and analyzed with a qualitative approach. Strategy for settlement of collateral objects in sharia financing must be seen from the position of collateral objects that are assesoir from the principal contract, namely debt or financing. To prevent fears from banks that debtors do not pay off their financing or default, objects are needed as collateral. Completion of the execution of objects which are the object of collateral in financing can be through three strategies, namely selling collateral objects under the hand, conducting public auctions and through justice. In principle, if the debtor wan achievements, the objects can be executed to pay off debtor obligations.*

**Keywords:** Deposits Strategy, Execution, Guarantee Objects.

**Saran sitasi:** Purwanti, D. (2020). Strategi Penyelesaian Eksekusi Terhadap Benda Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 6(02), 108-115. doi: <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v6i2.1022>

**DOI:** <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v6i2.1022>

### 1. PENDAHULUAN

Undang undang perbankan syariah nomor 21 tahun.2008 wajib diikuti oleh seluruh perbankan syariah yang ada. Keberadaan undang undang ini merupakan sebuah keharusan untuk memberikan regulasi agar perbankan syariah mampu bersaning dengan perbankan konvensional yang telah ada terlebih dahulu. Meskipun undang undang perbankan

(Muhammad, Abdul Kadir, 2000: 170). Setiap pembiayaan yang diberikan perbankan syariah tentu masih terdapat resiko yang harus ditanggung. Resiko tersebut harus dapat diminimalisis oleh perbankan itu sendiri. Semakin kecil resiko maka akan semakin tinggi keuntungan yang diperoleh dari perbankan. Dengan demikian perkembangan perbankan syariah akan semakin pesat bahkan dapat melampaui

sehingga diperlukan keetentuan khusus yang mengatur tentang perbankan syariah.

Urgensi dan arti penting perbankan syariah bagi kalangan ekonomi menengah dan rakyat kecil memberikan kontribusi yang besar dalam perkembangan ekonomi. Sehingga perbankan syariah diharapkan meningkatkan pelayanan maupun penyaluran kredit atau pembiayaan yang diberikan kepada para nasabah dan kreditur memperoleh pelunasan sesuai dengan yang diharapkan

(Muhammad, Abdul Kadir, 2000: 170). Setiap pembiayaan yang diberikan perbankan syariah tentu masih terdapat resiko yang harus ditanggung. Resiko tersebut harus dapat diminimalisis oleh perbankan itu sendiri. Semakin kecil resiko maka akan semakin tinggi keuntungan yang diperoleh dari perbankan. Dengan demikian perkembangan perbankan syariah akan semakin pesat bahkan dapat melampaui

Krisis perekonomian ini telah membawa akibat tidak menentukan perkembangan oleh karena itu perlu mencari alternatif yaitu dengan mengembangkan perbankan syariah. Namun demikian masalah yang dihadapi dalam

perkembangan syariah juga tidak mudah khususnya macetnya pembiayaan. Pembiayaan ini harus diselesaikan karena apabila tidak terselesaikan akan berakibat pada kerugian yang harus ditanggung oleh perbankan syariah. (Rondhi Teuku Muhammad, 2011 : 09), Disalahgunakannya fasilitas pembiayaan oleh nasabah akan berpengaruh terhadap pembayaran kembali angsurannya kredit/pembiayaan bermasalah (macet) yang dikarenakan utang lebih besar daripada modal usaha, dan umumnya tidak dipisahkan antara harta pribadi dan harta perusahaan maka akan menyebabkan berkurangnya modal usaha dan menurunkan kemampuan perputaran usaha selanjutnya.

Tidak dipisahkannya harta pribadi dengan harta perusahaan akan berakibat kesulitan administrasi atau manajemen dalam pembayaran pembiayaan yang telah diterima nasabah. Karena pada umumnya usaha kecil menengah masih menggunakan manajemen tradisional. Tingginya biaya transaksi dalam perbankan tentu juga berpengaruh terhadap rendahnya masyarakat dalam memilih perbankan syariah sebagai mitra dalam usahanya. Meskipun pihak perbankan beralih bahwa lalu lintas keuangan perbankan syariah tetap berprinsip menggunakan prinsip syariah sebagai dasar dalam melakukan transaksi. Perbankan harus mencari alternatif supaya perkembangan syariah tetap dipercaya oleh masyarakat. Hal ini merupakan suatu keniscayaan karena perbankan syariah masih baru dibandingkan dengan perbankan konvensional.

Untuk menunjang persaingan global maka perbankan syariah dituntut untuk membuat produk produk pembiayaan yang menarik bagi masyarakat. Produk produk ini harus berdasarkan pada prinsip syariah. (Faisal, 2011: 481). Produk berupa pembiayaan mudharabah, pembiayaan musyarakah maupun pembiayaan murabahah merupakan yang telah dilepas di pasar. Pembiayaan murabahah ternyata merupakan produk yang banyak diminati Hampi 80-95% produk pembiayaan murabahah diminati oleh masyarakat. Diminatinya pembiayaan murabahah tidak berarti pembiayaan ini tanpa ada masalah. Masalah yang sering muncul adalah banyaknya pembiayaan macet, hal ini jika dibiarkan akan berakibat tidak berkembangnya perkembangan syariah (Hamoudi Haider Ala, 2007:119). Oleh karena itu perlu membangun

sinergi dalam pembiayaan murabahah agar resiko dapat diminimalisir.

Untuk mengurangi resiko bagi pembiayaan murabahah agar kreditur tidak banyak dirugikan oleh debitur maka dalam pembiayaan tersebut perlu ada benda jaminan sebagai bagian yang melengkapi pembiayaan tersebut. Jaminan tersebut dalam hukum positif meliputi Gadai, Fidusia dan Hak Tanggungan. Dalam Islam sendiri dikenal dengan *rahn* yang dalam hal ini tentu akan berkaitan dengan hukum jaminan. Oleh karena itu perlu direkonstruksikan kedudukan benda jaminan dalam pembiayaan murabahah diperbankan syariah agar penyelesaian masalah terhadap benda jaminan di perbankan syariah harus sesuai dengan hukum.

### **Tinjauan Pustaka**

#### **Pembiayaan Murabahah**

Kata murabahah berasal dari kata *ribkhu* yang berarti menguntungkan (Munawir, 1998:453). Merupakan akad jual beli benda dengan menaikkan harga dari pembelian pertama (Abdul Mujib, 1996 : 226). Murabahah adalah kesepakatan jual beli yang diikrarkan dengan keuntungan (margin) sesuai dengan akad antara para pihak yaitu pembeli dan penjual (Adi Warman Karim, 2013: 161). Produk pembiayaan syariah maupun perbankan syariah perkembangannya yang paling menjanjikan adalah model murabahah karena dapat digunakan untuk modal kerja maupun investasi yang dilakukan oleh masyarakat (Antonio, Muhammad Syafi'i, 2001:101). Sehingga hampir semua perbankan syariah mengembangkan pembiayaan murabahah karena dianggap memiliki prospek yang menguntungkan semua pihak. (Ath-Thoyyar, Abdullah :307). Keuntungan tersebut diperoleh dari ditambahkannya margin oleh penjual dari pembelian pokok yang dalam pandangan Dewan Syariah Nasional (DSN) sebagai murabahah

Syarat sahnya jual beli adalah sama dengan syarat sahnya dalam transaksi murabahah yang mengharuskan adanya ijab dan qobul (Syafei, Rachmat, 1988:76). Syarat rukun dalam jual beli meliputi penjual, pembeli, adanya sighat dan barang yang menjadi objek transaksi jual beli. Keempat syarat ini nampaknya telah disetujui oleh para jumhur ulama sebagai syarat rukunnya jual beli. Untuk lebih jelasnya diuraikan sebagai berikut :

1. Penjual (bai) dan Pembeli mustarik) : kedua pihak yaitu pembeli dan penjual haruslah baligh dan sehat akalnya.

2. Barang/benda (mahi) : objeknya harus yang diperbolehkan atau halal menurut hukum dan harus diketahui secara jelas oleh pembeli meskipun hanya berupa ciri ciri yang melekat pada barang atau benda tersebut.
3. Ijab Qobul (sighat); Dapat dilakukan secara lisan atau tertulis dan harus berupa perbuatan yang menjadi kebiasaan dalam ijab qobul, tentunya tidak boleh bertentangan dengan hukum. (Sudarsono, Heri, 2004: 63).

Ketentuan ketentuan dalam akad murabahah tentu harus disesuaikan dengan hukum positif karena keberadaan murabahah merupakan bagian dari hukum yang berlaku. Akad pembiayaan murabahah esensinya adalah perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang pada intinya menyatakan perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum antara dua pihak yang telah saling diikat dalam suatu kesepakatan. Meskipun Pasal 1313 KUHPerdata banyak dikritisi oleh banyak para ahli hukum perdata karena ketidakjelasan rumusan pasal tersebut. Tetapi pada prinsipnya pasal ini adalah pasal yang berlaku dan dapat dijadikan dasar dalam pelaksanaan pembuatan perjanjian.

Disamping rumusan di atas maka setiap perjanjian harus berdasar pada Pasal 1320 KUHPerdata yang meliputi sepakat atau persetujuan kehendak, cakap, hal tertentu atau telah ditentukan dan causa halal artinya sebab yang halal yang tidak boleh bertentangan dengan hukum. Keempat syarat tersebut harus ada dalam setiap kesepakatan atau perjanjian. Ketidadaan keempat syarat sah nya perjanjian akan berdampak pada perjanjian yang telah dibuat. Artinya perjanjian itu dapat saja dibatalkan oleh pihak lain atau bahkan batal demi hukum atau perjanjian dianggap tidak pernah ada.

Hubungan hukum dalam perjanjian menurut Van Dunne terdapat tiga tahap dalam mengadakan kesepakatan, yaitu sebelum perjanjian, pelaksanaan dan tahap pasca perjanjian. Tahap pra perjanjian merupakan tahap pendahuluan sebelum melakukan perjanjian. Tahap perjanjian merupakan kesepakatan atau persesuaian kehendak yang menimbulkan perjanjian dan melahirkan hubungan hukum dan sekaligus terjadi perikatan. Tahap post perjanjian merupakan tahap pelaksanaan perjanjian atau bagaimana perjanjian itu dilaksanakan oleh para pihak berdasarkan kesepakatan sebelumnya.

## **2. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini adalah penelitian hukum doctrinal dengan menggubakan bahan pustaka (library Research) sehingga Undang undang digunakan untuk menganalisis terhadap data sekunder. Data sekunder (Soemitro Ronny Hanuutijo, 1996 : 56), terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Bahan hukum primer yaitu KUHPerdata, Undang undang fidusia dan Undang undang Hak tanggungan. Bahan hukum sekunder meliputi rancangan peraturan perundangan, buku buku dan bahan hukum tersier adalah yang menunjang bahan hukum primer maupun sekunder. Semua data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dengan logika deduksi.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **3.1 Hasil Penelitian**

#### **Konstruksi Kedudukan benda jaminan dalam pembiayaan murabahah**

Untuk dapat menganalisis tentang kedudukan benda jaminan dalam pembiayaan murabahah, tidak dapat dilepaskan dari perjanjian antara kreditur dan debitur. Urgensi pembiayaan produk syariah merupakan kesepakatan yang dibuat dalam suatu perjanjian yang disepakati, oleh karena itu disamping harus memenuhi syarat dan rukunnya pembiayaan menurut syariah juga wajib memenuhi syarat sah nya perjanjian yang diatur oleh hukum positif. Keberadaan objek jaminan didalam pembayaran murabahah sifatnya adalah assesoir atau sebagai pelengkap dari perjanjian pokok yaitu pembiayaan.

Kedudukan benda sebagai jaminan dalam perbankan dapat terdiri peraturan tentang gadai Pasal 1150 KUHPerdata, pengaturan tentang Fidusia yaitu nomor 42 tahun 1999 dan Pengaturan tentang hak tanggungan nomor 4 tahun 1996. Ketiga hukum jaminan ini memiliki karakteristik tersendiri bergantung dari objek yang dijadikan jaminan dan hubungan hukum pada saat kesepakatan pembiayaan murabahah.

Dalam persepektif hukum perdata, pembiayaan murabahah terjadi hubungan hukum yang harus disandang oleh para pihak. Para pihak ini mempunyai hak dan kewajiban yang harus ditanggung oleh keduanya. Kewajiban ini adalah prestasi berupa memberi sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Apabila prestasi tidak dipenuhi maka akan timbul wanprestasi (ingkar janji). Jika terjadi wan prestasi maka ia mempunyai kewajiban untuk membayar ganti rugi akibat wan prestasi.

tersebut. Meskipun demikian suatu keadaan memaksa (*force majeure*) atau kejadian tidak sengaja, suatu gugatan ganti kerugian, bunga dan biaya-biaya lainnya, meskipun terbukti wanprestasi dapat ditolak Pasal 1245 KUH Perdata. Keadaan *force majeure* tersebut dinyatakan bahwa “Tidaklah biaya rugi dan bunga harus digantinya, apabila karena keadaan memaksa atau kejadian tidak disengaja si berhutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama sudah melakukan perbuatan yang terlarang”.

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, maka timbul dalam praktik bisnis yang dikenal dengan perjanjian baku yaitu perjanjian yang telah dibakukan dalam kesepakatannya. sementara klausul-klausul dapat dilakukan perubahan berdasarkan kesepakatan para pihak. Perjanjian baku ini dalam praktik ini dituangkan dalam bentuk formulir yang disiapkan oleh pelaku usaha yang harus diisi atau ditandatangani oleh debitur.(Supriyadi, 2018:26).

Meskipun perjanjian baku muncul atas kebebasan para pihak dalam membuat perjanjian, di sisi lainnya justru membatasi kebebasan para pihak untuk mencapai kesepakatan. Terdapat kesan ketidakseimbangan kedudukan dari pihak yang mengadakan perjanjian. dimana kreditur dapat leluasa menentukan syarat-syarat atau prestasi yang harus dilakukan oleh debitur, sementara debitur tidak mempunyai ruang tawar terhadap syarat atau prestasi yang diminta oleh kreditur. Namun demikian, kreditur tidak serta merta kehilangan kebebasan dalam membuat perjanjian, karena dia masih memiliki kebebasan untuk tidak menyetujui perjanjian tersebut atau untuk tidak mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut. Tidaklah diperbolehkan perjanjian dengan memaksakan pihak lain untuk menyetujui suatu perjanjian. Adanya paksaan menunjukkan bahwa tidak ada kesepakatan diantara para pihaklah bagi pemberi fidusia diberikan hak untuk mengadakan perjanjian lain. Disinilah masih terdapat ruang kebebasan bagi pemberi fidusia yang menjadi dasar pembenaran dari keberadaan perjanjian baku, karena keberadaan perjanjian baku sudah tidak dapat dipisahkan dari dunia bisnis dewasa ini.(Muhammad, Abdul Kadir, 2000:96). Perjanjian baku muncul karena tuntutan dunia bisnis yang menginginkan setiap transaksi berlangsung efisien dan efektif, sehingga membutuhkan kecepatan dalam bertransaksi. Hal ini dikemukakan oleh Sultan Renny Sjahdeni keberadaan perjanjian baku dalam praktik

sering digunakan dalam bisnis, sehingga pekebaradaanya tidak perlu diperdebatkan oleh yang membuat kesepakatan. Penggunaan perjanjian baku telah banyak digunakan dalam rangka untuk mempercepat proses kesepakatan. Apabila perjanjian tidak dibakukan maka dapat dibayangkan proses kesepakatan akan memakan waktu yang cukup lama (Sjahdeni, Sutan Reny, 1993:71). Meskipun adanya kebebasan berkontrak tidak berarti para pihak tidak diperkenankan membuat perjanjian yang telah dibakukan. Karena para pihak juga bisa saja tidak menyetujui terhadap perjanjian baku yaitu dengan mengundurkan diri sebagai pihak. Hal ini sudah menunjukna adanya kebebasan dalam berkontrak. Asas ini bahkan telah berkembang dalam lingkup internasional. Dengan disepakatinya perjanjian baku maka telah terjadi perikatan yang mengikat para pihak untuk menyetujui perjanjian. (J Satrio, 1993:03).

Aspek perlindungan hukum dalam perspektif debitur, keberadaan perjanjian baku juga tidak bertentangan dengan undang-undang. Meskipun kreditur memiliki kebebasan untuk menuangkan syarat-syarat perjanjian baku atau klausula baku, namun secara substansial tidak diperkenankan memuat klausula yang merugikan kepentingan debitur yang disebut dengan klausul *eksenorasi*. Mariam Darus Badruzaman mengemukakan salah satu isi klausula *eksenorasi* adalah: “Klausul yang dicantumkan di dalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajiban membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas, yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum”.( Badruzaman, Mariam Darus, 1994:47).

Pasal 1338 tidak bertentangan dengan akad murabahah yang pada dasarnya menyatakan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan secara jujur atau itikad baik, yang selanjut dikatakan bahwa perjanjian perjanjian harus sesuai dengan kebiasaan kebiasaan yang ada dalam masyarakat.. Pasal 1339 KUHPerdata menyebutkan, perjanjian harus memperhatikan adat istiadat atau hukum dan peraturan yang menjadi kebiasaan. Selanjutnya Pasal 1337 KUH Perdata menyatakan harus dilaksanakan secara jujur setiap perjanjian yang sudah menjadi kebiasaan karena kebiasaan masyarakat setempat harus dianggap melekat dalam membuat perjanjian. Kejujuran tersebut dilaksanakan pada saat membuat perjanjian maupun pasca perjanjian. Sering kali orang

mengadakan perjanjian hanya jujur pada saat membuat perjanjian tetapi apabila telah disepakati maka mereka tidak mau melaksanakan dengan itikat baik. Kejujuran yang dimaksud di sini adalah perkiraan dalam hati sanubari pihak yang memegang barang atau benda sebagai objek perjanjian untuk melaksanakan isi perjanjian dengan itikat baik sebagaimana diperjanjikan diantara para pihak tersebut.(Prodjodikoro, Wirjono, 1996:176).

Kedudukan benda dalam pembiayaan dalam perbankan syariah adalah untuk memberikan jaminan apabila debitur tidak memiliki kemampuan atau wanprestasi dalam mengembalikan pembiayaan yang telah diterima. Urgensi jaminan dalam pembiayaan tersebut adalah kreditur khawatir jika pembiayaan yang telah dikeluarkan tidak dilunasi oleh debitur. Ketika debitur tidak mampu melunasi pembiayaan yang telah diterima maka benda jaminan dapat digunakan untuk melunasi dari pembiayaan. Dalam traksaksi Syariah dikenal dengan rahn *tasjily* yang menggunakan benda bergerak sebagai jaminan untuk mengurangi resiko kerugian apabila terjadi wanprestasi.(Sa'diyah, Halimatus, Dkk, 2018: 34). Wanprestasi karena ketidakmampuan *rahin* untuk melunasi hutangnya pada *murtahin*. Jika tidak ada objek jaminan maka pihak kreditur akan mengalami kerugian yang sangat besar, tetapi dengan adanya benda jaminan maka benda jaminan tersebut dapat digunakan sebagai pelunasan atas hutang hutang debitur. Untuk merekonstruksi objek keberadaan dalam pembiayaan murabahah maka perlu dibedakan jenis benda yang menjadi objek jaminan pembiayaan murabahah meliputi gadai, fidusia, hak tanggungan.

Istilah gadai berasal dari bahasa Belanda *Pand* atau *vuistpand* atau berasal dari bahasa Inggris *Pawn* atau juga dalam bahasa Jerman *Faustpfand*. Gadai merupakan perjanjian hutang piutang dengan jaminan benda bergerak, dimana benda yang menjadi objek jaminan berada dalam penguasaan kreditur. (pemegang gadai). Gadai diatur dalam Pasal 1150 KUHPerdara yang intinya menyatakan bahwa kewenangan yang diperoleh kreditur terhadap benda bergerak yang dijadikan jamina atas utang debitur, dimana debitur mempunyai hak didahulukan atas hutang utang debitur apabila debitur tidak mampu melunasi hutang hutangnya, di bandingkan dengan kreditur kreditur lainnya. Termasuk biaya biaya yang digunakan untuk pemeliharaan atau perawatan benda

gadai sebagai akibat benda gadai telah diserahkan oleh pemberi gadai kepada pemegang gadai.

Lahirnya fidusia ditentukan oleh perjanjian pokok yaitu perjanjian pembiayaan uang dilakukan oleh debitur dan kreditur. Sehingga sifatnya adalah sebagai pelengkap dari perjanjian pokok. Apabila tidak ada hutang maka tidak mungkin terdapat fidusia (Supriyadi, 2018:301). Dalam jaminan fidusia berdasarkan pada asas kepercayaan karena objek jaminan dikuasai oleh pemberi fidusia. Untuk melindungi kepentingan mereka dan menjamin kepastian hukum terhadap hal tersebut diperlukan sebuah produk hukum yaitu Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UUJF). Pasal 1 ayat (1) UUJF pada intinya menyatakan beralihnya kepemilikan kebendaan atas dasar kepercayaan yang diberikan oleh kreditur kepada debitur karena penguasaannya masih di bawah debitur. Selanjutnya Pasal 1 ayat 2 intinya menyatakan fidusia sebagai jaminan atas benda bergerak yang terdiri dari benda berwujud maupun tidak berwujud dan biasanya berupa bangunan yang tidak termasuk objek hak tanggungan.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 (UUHT), pada dasarnya adalah hutang piutang dengan jaminan tanah dan hal hal yang berkaitan dengan tanah sebagaimana diatur dalam undang undang nomor 5 tahun 1960 tentang undang undang pokok agraria. Kreditur mempunyai hak didahulukan untuk pelunasan hutang dibandingkan dengan debitur lain. Hak utama ini dalam rangka untuk memberikan kepastian hukum terhadap kreditur. Jaminan ini termasuk yang berhubungan pertanahan dan yang ada diatasnya. (Budi Harsono, 1996:5). Artinya bahwa bangunan, tananam, ataupun suatu karya berupa candi, relief merupakan suatu kesatuan dengan tanah maka dapat dikategorikan dengan hak tanggungan Pasal 4 ayat 4 UUHT.

Konstruksi hukum terhadap ketiga bentuk benda yang menjadi jaminan dalam pembiayaan menunjukkan bahwa kreditur mempunyai hak di dahulukan (*droit de preferent*) terhadap objek jaminan untuk pelunasan pembiayaan yang telah diberikan kepada nasabah. Benda yang menjadi jaminan hutang berupa tanah berkekuatan eksekutoriil sebagai pelunasan atas pembiayaan. Namun demikian tidak berarti dalam hal tidak melunasinya debitur kemudian objek benda beralih

kepada kreditur, tetapi harus ada perbuatan hukum yaitu berupa lelang.

Dalam islam sendiri dikenal dengan adanya Rahn yang secara normatif ada beberapa pihak yang terlibat antara lain adanya orang yang memberi gadai (raahin), penerima Gadai (Murtahin), objek jaminan (*marhuun*) dan hutang (*marhuun bihi*), (Surahman Maman, 2017). Dalam setiap akad unsur dan rukunnya harus dipenuhi syarat tersebut yaitu sehat akal atau berakal, dewasa atau baligh, tidak terpaksa atau dipaksakan sebagaimana diatur dalam Pasal 330 HES. Secara syariah rahn sendiri adalah menahan harta benda yang digunakan sebagai jaminan yang berfungsi sebagai tebusan. Tujuannya akad rahn sebenarnya adalah agar yang memberikan pembiayaan percaya bahwa nasabah akan melunasi kewajibannya.

### **3.2 Pembahasan**

#### **Strategi Penyelesaian Eksekusi Benda Jaminan**

Strategi penyelesaian benda jaminan murabahah dapat dilakukan melalui dua cara yaitu melalui proses litigasi dan non litigasi. Terhadap kedua jalur tersebut tentu memiliki karakteristik tersendiri sesuai dengan sifat penyelesaiannya.. proses melalui jalur non litigasi merupakan penyelesaian yang dilakukan diluar pengadilan. Penyelesaiannya biasanya dicari jalan tengah yang dapat diterima oleh pihak yang bermasalah. Para pihak harus bekerjasama untuk menyelesaikannya. Hal ini berbeda dengan penyelesaian secara litigasi yaitu penyelesaiannya dilaksanakan di dalam proses peradilan. Penyelesaian ini merupakan alternatif terakhir apabila upaya non litigasi sudah maksimal dan terdapat kebuntuan dalam penyelesaian (Usman, Rohmadi, 2009:03).

Praktik penyelesaian pembiayaan macet pada perbankan syariah akan menggunakan strategi tertentu supaya pembiayaan menjadi lancar. Tetapi apabila terjadi permasalahan sebelum macet pembiayaannya maka Penyelesaian pembiayaan dapat dilakukan melalui reschedule, restrukturisasi ataupun dengan cara lain yang berakibat terhadap pelunasan kewajiban dari debitur. Namun demikian apabila upaya yang dilakukan oleh perbankan tidak membuahkan hasil maka eksekusi benda jaminan merupakan alternatif terakhir supaya debitur dapat melunasi kewajibannya. Penyelesaiannya di fokuskan pada bagaimana cara supaya debitur dapat membayar

kembali hutangnya dan apabila tidak dapat maka akan dilakukan eksekusi.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyatakan bahwa Pasal 129 dinyatakan bahwa penyelesaian akad murabahah dilakukan dengan melakukan penjualan benda jaminan oleh lembaga keuangan yang disesuaikan harga pasar atau dijual oleh nasabah yang kemudian hasil penjualan untuk melunasi hutang hutangnya. Harga objek jaminan ditentukan berdasarkan jenis benda yang dijual. Jenis benda dapat meliputi benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Hasil penjualan digunakan pelunasan dan sisa dari pelunasan akan dikembalikan pada debitur.

Hak absolut melekat pada jaminan sebagai asas *droit de suite* dari benda sebagai pelunasan suatu hutang atau pembiayaan. Jaminan tersebut suatu waktu dapat diuangkan untuk pelunasan hutang nasabah apabila nasabah wan prestasi. Jaminan tersebut dapat berupa milik sendiri debitur maupun milik orang lain yang dijadikan sebagai jaminan hutang dari debitur. Penjaminan perjanjian adalah untuk kepentingan kreditur sehingga memberikan hak istimewa kepada kreditur.

Penyelesaian benda jaminan dalam pembiayaan dapat dilakukan berdasarkan yang disepakati dalam pembiayaan. Dalam membuat kesepakatan dalam akad atau perjanjian para pihak bebas mengadakan perjanjian apapun bentuk dan isinya asalkan tidak bertentangan dengan hukum. Hal ini merupakan asas kebebasan berkontak dari para pihak yang mengadakan kesepakatan. Dalam kesepakatan biasanya telah ditentukan tentang sanksi ketika salah satu pihak wanprestasi, termasuk tentang mekanisme eksekusi apabila nasabah tidak mampu melunasi pembiayaan. Pendekatan persuasif selalu digunakan oleh pihak kreditur apabila debitur wanprestasi. Lelang terhadap benda jaminan merupakan alternatif terakhir apabila debitur tidak mampu melaksanakan kewajibannya. Apabila debitur telah mampu menyelesaikan kewajibannya maka pihak kreditur tidak akan melakukan pelelangan.

Secara normatif terdapat tiga model alternatif penyelesaian (Sinungan, Muchdarsyah, 1999:12) pembiayaan macet dalam perbankan syariah yaitu penjualan dibawah tangan, penjualan lelang oleh kreditur dan melalui pengadilan. Penjualan di bawah tangan bertujuan untuk memperoleh harga paling tinggi dari jaminan. Oleh karena itu penjualan ini harus terdapat kesepakatan antara debitur dan

kreditur. Penjualan dilaksanakan oleh mereka pihak pihak yang membuat perjanjian dengan pihak ketiga yang akan melakukan pembelian terhadap objek. Hasil penjualan dengan harga tertinggi diharapkan dapat digunakan untuk pelunasan hutang hutang debitur. Sisa dari pelunasan tersebut akan dikembalikan kepada debitur. Ini merupakan cara penyelesaian yang win win solution karena pada saat debitur macet dalam pembayaran maka para pihak (debitur dan kreditur) mencari jalan tengah untuk menyelesaikan pembiayaan agar tidak membebani debitur juga tidak merugikan kreditur.

Penjualan melalui lelang umum merupakan kewenangan dari kreditur atas jaminan. Asas eksekutoriil dalam hukum jaminan sebagai implementasi grosse akta yang memuat irah irah. Iras iras ini dipersamakan dengan keputusan pengadilan sehingga pelaksanaan lelang tidak memerlukan izin dari pengadilan negeri (Patrik, Purwahid & Kashadi, 2008:60). Pemegang jaminan dapat langsung datang ke KPKNL untuk melakukan pelelangan terhadap objek benda yang menjadi jaminan pembiayaan tanpa harus meminta persetujuan dari debitur. Sebenarnya debitur telah memberi kuasa untuk melakukan lelang pada saat akad pembiayaan. Setelah dilakukan pelelangan maka kreditur dapat mengambil pelunasan atas pembiayaan yang pernah diberikan pada debitur. Adapun sisa pelelangan dari objek benda jaminan tetap menjadi hak debitur. Jenis lelang ditentukan berdasarkan objek benda yang akan di lelang oleh juru lelang yang dalam hal ini dapat dilakukan oleh kantor peyanaan kekayaan dan lelang negara (KPKNL) (HS Salim, 2014: 245-247). Lelang merupakan penjualan yang dilakukan untuk secara umum dengan penawaran secara tertulis (online) semakin meningkat atau menurun untuk memperoleh harga paling tinggi

Pelaksanaan lelang tidak selamanya berjalan sebagaimana yang diharapkan. Salah satu Penyebab hambatan lelang ini karena objek benda yang menjadi jaminan menjadi sengketa di pengadilan. Ketika objek benda tidak dapat dilakukan lelang maka lelang dapat melalui penyelesaian di pengadilan, meskipun tidak semua putusan pengadilan dimintakan eksekusi. Eksekusi merupakan pelaksanaan putusan pengadilan (Hanavia, Evie, 2017) yang bersifat kondemnatoir (menghukum) yang telah berkekuatan hukum tetap. Pengadilan ini merupakan alternatif terakhir pabla upaya penjualan atau pelelangan telah gagal. Proses peradilanannya sangat panjang itulah mengapa upaya

ini sedapat mungkin dihindari oleh para pihak. Eksekusi melalui pengadilan dapat terjadi karena terdapat perlawanan (verzet eksekusi) terhadap benda jaminan yang akan dieksekusi sehingga mengakibatkan eksekusi tertunda. Tertundanya eksekusi tersebut menunggu keputusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.

#### **4. KESIMPULAN**

Objek benda jaminan dalam pembiayaan syariah sifatnya asesoir yang merupakan pelengkap dari perjanjian pokok yaitu utang piutang atau pembiayaan. Untuk mencegah kekhawatiran dari perbankan bahwa debitur tidak melunasi pembiayaannya atau wanprestasi maka diperlukan benda sebagai jaminan. Strategi penyelesaian eksekusi benda jaminan dalam pembiayaan dapat melalui tiga cara yaitu dengan cara menjual benda jaminan secara di bawah tangan, melalui pelelangan umum dan pengadilan. Dalam eksekusi tidak dapat dilepaskan terhadap konstruksi hukum benda jaminan yang menjadi objek jaminan pembiayaan. Benda jaminan adalah objek benda jaminan milik debitur. Apabila debitur wan prestasi maka objek benda dapat dilakukan eksekusi untuk pelunasan. Dalam hal tidak melunasinya hutang dari debitur tidak berarti objek benda jaminan menjadi milik kreditur, tetapi kreditur harus melakukan perbuatan hukum lagi berupa eksekusi.

#### **5. UCAPAN TERIMA KASIH**

Penulis menyampaikan terima kasih kepada seluruh pihak yang sudah memberikan dukungan dan doa sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. *Jazakumullah Khairan Katsiran.*

#### **6. REFERENSI**

- Antonio. Muhammad Syafi'I. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek* (Cet. 2). Jakarta: Gema Insani Press. 2004.
- Ath-Thoyaar, Abdullah. *Al-Bunuuk al-Islamiyah Baina an-Nazhoriyah wa at-Tathbii*, (Cet. I, 1414H).
- Badrulzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung, Alumni, 1994.
- Hamoudi, Haider Ala, *Muhammad's Social Justice Or Muslim Cant?: Langdelleanism And The Failure Of Islamic Finance*, Cornell International Law Journal, 40 Cornell International 89, Winter 2007.

- Hanavia, Evie, Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutoriil Dalam Sertifikat Hak Tanggungan, Jurnal Repertorium, Vol. IV No.1 Januari-Juni, 2017.
- Harsono, Budi, *Pokok pokok Hukum Agraria*, Bandung, Alumni, 1996.
- HS Salim, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, PT Raja Grafindo Persada, 2014.
- Faisal, Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah Dalam Mendukung Manajemen Resiko Sebagai Implementasi Prudential Principle Pada Bank Syariah Di Indonesia, Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 11 No. 3 September 2011.
- Satrio, J, *Hukum Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Harsa, 1993.
- Karim, Adi Warman Azram, *Bank Islam, analisis fiqh dan keuangan*, Jakarta, IIIT Indonesia, 2003.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum perdata*. Bandung, Alumni, 2000.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Perjanjian Baku dalam Praktek Perdagangan*. Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2000.
- Mujib, Abdul, et. Al. *Kamus Istilah Fiqh*. Jakarta: PT Pustaka Firdaus 1994.
- Munawir, Ahmad Wanson Al Munawir . *Kamus Arab-Indonesia*. Surabaya: Pustaka Progesif, 1997.
- Patrik, Purwahid & Kashadi. *Hukum jaminan edisi revisi dengan UUHT*. Fakultas Hukum UNDIP Semarang. 2008.
- Rondhi, Muhammad Teuku. *Beberapa Pemikiran Pembangunan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bhakti. 2000.
- Rondhi, Muhhamad Teuku. *Beberapa Pemikiran Pembangunan Hukum*. Bandung: Alumni, 2011.
- Rohmadi Usman. *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Citra Aditya Bhakti Bandung 2009, hlm.3
- Sa'diyah Halimatus, Norsain, Andini Isnaini Yuli. *Kedudukan Fidusia Sebagai Jaminan Akad Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah: Studi Kasus Pada BPRS Bhakdi Sumenep*, Misykat Al-Anwar Vol. 29 No. 2, 2018.
- Sinungan, Muchdarsyah. *Kredit seluk beluk dan pengelolaannya*. Tograf Yogyakarta. 1999.
- Sjahdeni, Sutan Reny. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Dengan Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia. 1993.
- Soemitro Ronny Hanutijo. *Metode Penelitian Hukum Dalam Yurimetri*. Bandung: Alumni, 1996.
- Sudarsono, Heri. *Bank dan Lembaga Keuangan*. Yogyakarta: Enkonesia. 2004.
- Supriyadi. *Aspek hukum dalam Bisnis*. Kudus: Mimbarda Publishing. 2019.
- Supriyadi. *Implementasi perjanjian Financial lease di Indonesia*. Kudus: Mimbarda Publishing. 2018.
- Supriyadi, Desain Penyelesaian Kredit Macet Dalam Pembiayaan Murabahah di BMT Bina Umat Sejahtera, Tawazun journal Of Sharia Economis Law, Vol.01, No..01, 2018.
- Surahman, Maman dan Adam, Panji, Penerapan Prinsip Syariah Pada Akad Rahn Di Lembaga Pegadaian Syariah, Jurnal Law And Justice Vol. 2 No. 2 Oktober 2017.
- Syafei, Rachmat, *Fiqh Muamalah*, Bandung, CV. Pustaka Setia, 1998.